

МОДЕЛЬ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ ТА УМОВИ ЇЇ РЕАЛІЗАЦІЇ В УКРАЇНІ

В статті розглянуто модель податку на нерухомість, охарактеризовані основні його елементи, а також визначено показники, що слід враховувати при впровадженні зазначеного податку в Україні.

Ключові слова: податок на нерухомість, модель, місцеві бюджети.

Постановка проблеми у загальному вигляді, невирішені частини загальної проблеми. Податки є необхідною ланкою економічних відносин у суспільстві з часу виникнення держави, розвиток та зміна форм якого завжди супроводжується реформуванням податкової системи. В сучасному суспільстві податки – основне джерело доходів держави. Крім цієї суто фінансової функції податки використовуються для економічного впливу держави на суспільне виробництво, його динаміку і структури, на розвиток науково-технічного прогресу.

В податковій системі будь-якої країни особливе місце займають податки, об'єктом яких є рухоме і нерухоме майно. Система майнових податків, що існує в Україні, не відповідає фінансовим та регулюючим цілям стягування податків, що насамперед пов'язано з недоліками механізмів їх реалізації.

У зв'язку з цим основна задача удосконалення механізму майнового оподаткування, у тому числі і механізму оподаткування нерухомості, полягає в узгодженні економічних інтересів держави і платника податків на основі оптимального рівня оподаткування.

Аналіз досліджень і публікацій. Проблеми в сфері оподаткування широко представлені в науковій літературі. Значний вклад в розробку теорії податків внесли зарубіжні науковці Янжул І.І., Боголепов Д.П., Кутлер П.М., Юткина Т.Ф., Черник Д.Г., Князев В.Г. тощо.

В працях зарубіжних вчених В. Петті, А. Сміта, Т. Котлера, Т. Коупленда, Дж. Муріна, Г. Харрісона, Джозефа К. Єккерта закладені теоретичні і методичні основи оподаткування нерухомості.

Питання оподаткування нерухомості є предметом дослідження в статтях та монографіях і вітчизняних економістів таких, як Вишневецький В.П., Чекіна В.Д., Сі тах Т.Д., Косаревич Н.Б., Дмитровська В.С. тощо.

Проте залишилось ще не мало теоретичних питань, що потребують свого уточнення та застосування нових підходів їх вирішення.

Метою статті є розробка теоретичних питань побудови раціональної системи оподаткування нерухомості з врахуванням і економічних інтересів держави та платника податків.

Виклад основного матеріалу дослідження. Модель будь-якого податку - це певна умовна схема, що представляю собою опис певних об'єктів та надання їх характеристик. Щодо податку на нерухомість, то модель даного податку передбачає реалізацію підходів до процесу встановлення його елементів та організації стягування податку.

Слід зазначити, що податок на нерухомість повинен виконувати наступні основні функції:

– Фінансова функція. Податок на нерухомість здатен забезпечити необхідний та стабільний рівень надходжень до місцевих бюджетів, оскільки саме нерухоме майно є найбільш стабільним об'єктом оподаткування порівняно з іншими видами активів чи доходів. З іншого боку, створюються умови для збільшення надходжень від даного податку у зв'язку з тим, що нерухомість значно складніше сховати від оподаткування.

– Стимулююча функція. Створення ефективного механізму нарахування та стягнення податку на нерухомість буде сприяти збільшенню обсягів інвестицій в технічне переоснащення виробництва, ефективному використанню об'єктів нерухомості, розвитку ринкових відносин в сфері нерухомості.

– Соціальна функція. Встановлення більш високих ставок за більш цінну та краще розташовану нерухомість розподіляє податковий тягар більш справедливо ніж інші види податкових платежів [1].

Концепція податку базується на наступних принципах:

- простота та прозорість системи оподаткування об'єктів нерухомості;
- об'єктом оподаткування є земельні ділянки, будівлі, що розміщені на них, а також інші об'єкти нерухомості;
- справедливість розподілення податкового тягаря;
- зрозуміла система податкових пільг та стимулів.

Враховуючи зазначені принципи можна подувати наступну модель податку на нерухомість.

Податком на нерухомість повинно обкладатись усе нерухоме майно юридичних та фізичних осіб, а саме, будівлі, споруди, земельні ділянки, що належать їм на праві власності. Для визначення вартості нерухомого майна доцільним вважається застосування масової оцінки об'єктів нерухомості, оскільки вона дозволить, з одного боку, оцінити більшу кількість об'єктів нерухомості для цілей оподаткування (інтереси держави), а з іншого – врахувати принцип справедливого розподілення податкового тягаря (інтереси платників податків).

Масова оцінка має справу з оцінкою великої кількості об'єктів, які різняться між собою, що робить необхідним використання стандартних методів до груп та класів об'єктів. У зв'язку з цим, точність результатів при масовій оцінці нижча, ніж при індивідуальній оцінці. Проте, цей недолік перекривається основною перевагою масової оцінки: відносною дешевиною. Ще однією важливою перевагою масової оцінки є практично повна відсутність суб'єктивного фактору у кінцевому результаті, оскільки застосовуються формалізовані процедури та статистичні критерії [2].

З метою реалізації принципу відповідності бази оподаткування реальній вартості об'єктів нерухомості, необхідно проводити переоцінку об'єктів нерухомості через 3-5 років, що відповідає світовій практиці.

Пільги слід надавати щодо об'єктів (типів нерухомості), а не платників податків. При встановленні ставок податку на нерухомість не слід розмежовувати платників податків на фізичних та юридичних осіб, бо в цьому випадку виникає доцільність перереєстрації нерухомості з організацій на громадян. Податкові пільги можуть різнитись в залежності від цілей використання: житло чи комерційна нерухомість.

Податок на нерухомість слід віднести до місцевих податків. Цей статус буде приносити значний дохід для місцевих бюджетів. Правомірність закріплення зазначеного податку на місцевому рівні обумовлена стабільністю надходжень від даного податку, рівномірністю розподілення та низькою мобільністю бази оподаткування, можливістю органів місцевого самоврядування впливати на її розмір, у зв'язку з цим повноваження щодо оцінки вартості податку повинні бути зосередженні на місцевому рівні, а державні органи влади повинні надавати лише технічну допомогу.

Важливою проблемою введення податку є розробка методики масової оцінки з врахуванням роздільної чи нероздільної оцінки об'єктів нерухомості. Більш доцільною є роздільна оцінка землі та інших об'єктів нерухомості.

Природа вартості будівель та землі різна. Вартість будівлі є результатом дій власника нерухомості і змінюється в залежності від його рішення щодо внесення будь-яких змін (перепланування, надбудови тощо). Вартість землі визначається факторами, що не залежать від власника (состав, структура населення та інші соціально-демографічні характеристики,

система охорони здоров'я, освіта, система озеленення, екологічна ситуація, всі види інженерних мереж тощо).

Роздільна оцінка дозволяє відслідковувати ці зміни і надавати фактори оцінки в зрозумілій формі. Податок на нерухомість повинен базуватись на результатах державної кадастрової оцінки земель. На це вказує і зарубіжний досвід, де вартість об'єктів нерухомості для оподаткування розглядається як сума вартостей земельної ділянки та будівель, що на ній знаходяться [3].

Щодо оцінки об'єктів нерухомості, на державному рівні повинна прийматись Методика оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування, що містить принципи, формули та методи оцінки, а на місцевому рівні прийматись Положення про оцінку, що розроблено на базі Методики і відбиває стан ринку нерухомості даного регіону.

Висновки та перспективи подальших розробок. Таким чином, можна відмітити, що модель податку на нерухомість зачіпає в більшій мірі інтереси держави. Проте, ведення податку на нерухомість має відбуватись поетапно, з врахуванням рівні розвитку ринку нерухомості та розширення податкової бази тощо. Зокрема, можна виділити наступні показники, що враховують можливість ведення податку на нерухомість в Україні:

- стан обліку об'єктів нерухомості;
- формування об'єктів нерухомості і визначення правового статусу об'єктів;
- розвиток ринку нерухомості (показники об'ємів та цінова динаміка вторинного ринку нерухомості різних типів);
- використання доходного потенціалу нерухомості;
- готовність до ведення податку на нерухомість, у тому числі наявність фінансових, матеріально-технічних ресурсів та спеціалістів;
- адміністративна ефективність

Отже, врахування та аналіз даних показників при впровадженні податку на нерухомість в Україні дозволить створити ефективну систему оподаткування нерухомості, що буде враховувати економічні інтереси держави та платників податків.

Список використаних джерел:

1. Калинина Н. Налог на недвижимость – муниципальный налог [Електронний ресурс] / Н. Калинина - 2010. – Режим доступу: <http://crea.ru/newcrea/Articles/new/poisk.htm>
2. Калинина Н. Массовая оценка недвижимости [Електронний ресурс] / Калинина Н., Кочетков Ю., Овсянников В. – 2010. – Режим доступу: http://crea.ru/newcrea/Articles/mass_est/mass_est/mass_est.htm
3. Мировой опыт налогообложения недвижимости [Електронний ресурс], 2010. – Режим доступу: <http://www.nalog.ru/document.php?id=6150>

Шуличенко Т.В. Модель налога на недвижимость и условия ее реализации в Украине.

В статье рассмотрена модель налога на недвижимость, дана характеристика его элементов, а также определены показатели, которые следует учитывать при введении налога на недвижимость в Украине.

Ключевые слова: налог на недвижимость, модель, местные бюджеты.

Shulichenko T.V. The model of property tax and conditions of its realization in Ukraine.

The model of property tax is proposed in the article. The characteristic of its elements is described. The activities that should be taken into account, when a property tax will be introduced in Ukraine, are identified.

Key words: property tax, model, local budgets.